

Viele Mietwohnungen werden unter der Hand vergeben

Tobias Held

Die Wohnungssuche auf dem engen Stuttgarter Wohnungsmarkt ist längst nicht nur für Haushalte mit kleinen Einkommen häufig ein schwieriges und teures Unterfangen. Viele Wohnungssuchende in Stuttgart sind aufgrund der anhaltend starken Nachfrage und des knappen Wohnraumangebots bereit, sehr hohe Mieten zu zahlen. Dies lässt die Mieten weiter kräftig steigen. So ist das Mietpreinsniveau des Stuttgarter Mietpreisspiegels zwischen 2016 und 2018 um 7,2 Prozent auf 9,60 Euro pro m² Wohnfläche gestiegen (Jacobi 2018). Betrachtet man die durchschnittliche Angebotsmiete der auf dem Onlineportal Immobilienscout24 angebotenen Wohnungen, lag diese im ersten Halbjahr 2018 bei 14,15 Euro je m² (Held et al. 2019).

Die Angebotsmieten der auf Immobilienportalen inserierten Wohnungen sind ein wichtiger Indikator für die Mietpreissituation, da sie aufgrund ihrer hohen Aktualität gut die aktuellen Markttrends widerspiegeln, sie

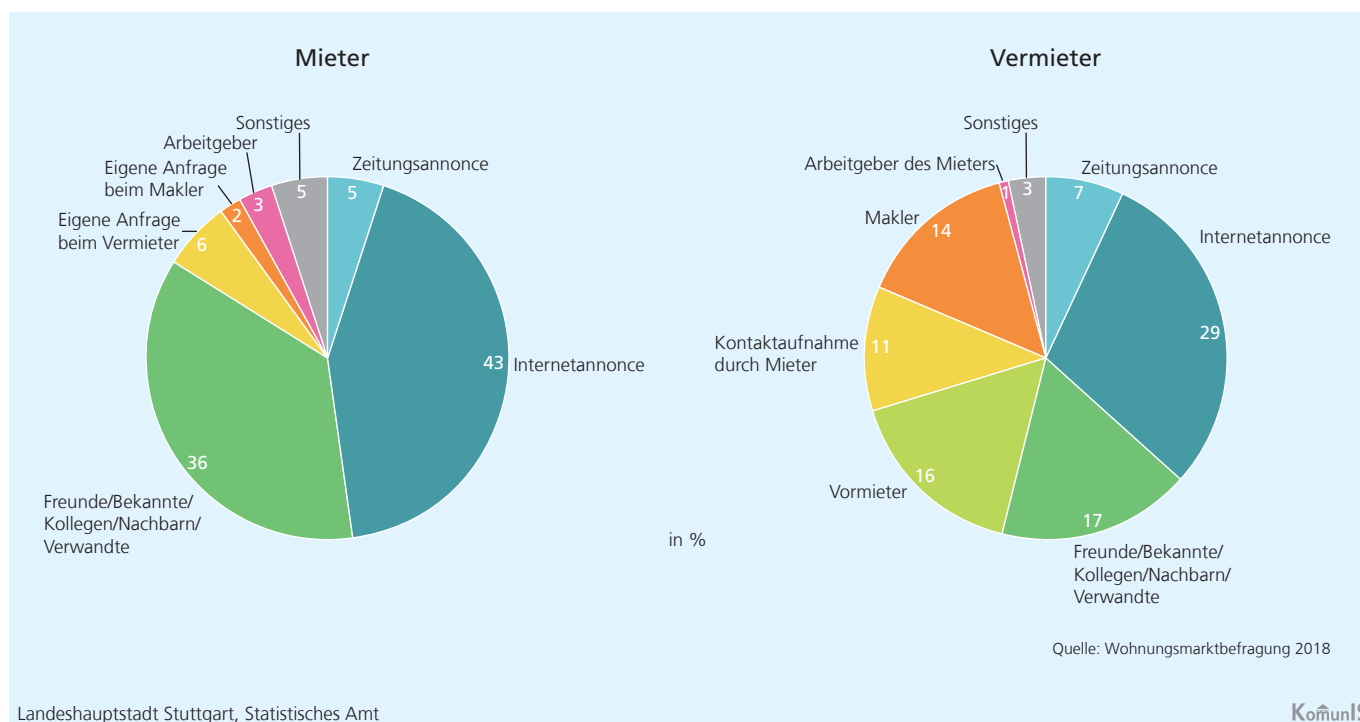
bilden allerdings nur einen Teil der zur Vermietung anstehenden Mietwohnungen ab. So tauchen Wohnungen, die unter der Hand weitervermietet werden, nicht auf solchen Portalen auf. Auch vermarkten insbesondere Wohnungsgenossenschaften mit Wartelisten und große private oder öffentliche Wohnungsunternehmen mit eigenen Angebotsseiten vermutlich nie über solche Portale (Kauermann et al. 2016). Über welche Kanäle kommen Wohnungssuchende in Stuttgart also an ihre Wohnung? Und welche Rolle spielen Makler bei der Wohnungsvermittlung?

In der aktuellen Wohnungsmarktbefragung für den Mietspiegel Stuttgart 2019/2020 wurde erstmals gefragt, wie ein Mieter bei Neuvermietung auf seine Wohnung aufmerksam geworden ist. Bei den Mietern, deren Mietverhältnis in den letzten zwei Jahren begonnen hat, haben 43 Prozent ihre Wohnung über eine Internetplattform gefunden, weitere fünf Prozent über eine Zeitungsannonce. Ein großer Teil

der Wohnungen wird somit nicht öffentlich inseriert: 42 Prozent der Mieter wurden über Freunde, Bekannte, Kollegen, Nachbarn oder Verwandte auf ihre Wohnung aufmerksam oder haben ihren jetzigen Vermieter direkt kontaktiert, zum Beispiel bei einem Wohnungswechsel im selben Haus. Der Rest stieß über Makler, den Arbeitgeber oder sonstige Wege auf seine Wohnung (vgl. Abbildung 1 links).

Entsprechend verlassen sich viele Wohnungseigentümer bei der Wohnungsvergabe auf Tipps von Freunden, Bekannten, Kollegen, Nachbarn und Verwandten (17 %), die Vorschläge des Vormieters (16 %) oder die direkte Kontaktaufnahme durch den Mieter (11 %). 36 Prozent der Vermieter fanden ihren Mieter hingegen über eine Internet- oder Zeitungsannonce und 14 Prozent griffen auf Vorschläge von Maklern zurück, welche in vielen Fällen die jeweilige Wohnung vermutlich zuvor ebenfalls inserierten (vgl. Abbildung 1 rechts).

Abbildung 1: Wie wurden Sie auf Ihre jetzige Wohnung/Ihren jetzigen Mieter aufmerksam?



Fast ein Viertel der Mietwohnungen in Stuttgart wurde in den letzten beiden Jahren neu bezogen. Die Mehrzahl dieser neuen Mietverhältnisse wurde ohne die Beteiligung eines Maklers abgeschlossen. Makler haben immerhin 42 Prozent der neuen Mietverhältnisse vermittelt: Vermieter beauftragten in zwölf Prozent der Fälle einen Makler. Mieter nahmen in 30 Prozent der Fälle die Vermittlungsdienste eines Maklers in Anspruch. Neu bezogene Mietwohnungen, deren Miete seitdem noch nicht erhöht wurde und die über einen vom Vermieter beauftragten Makler vermittelt wurden, sind im Schnitt 80 Cent je m² teurer als

Wohnungen, bei denen kein Makler vermittelnd und beratend tätig war. Offenbar beauftragen Vermieter eher für teurere Wohnungen einen Makler. Die höheren Mieten können sich dabei auch durch Wohnwertmerkmale wie Lage, Größe und Qualität der Ausstattung oder andere Eigenschaften begründen. Haben aber Mieter einen Makler für ihre Wohnung beauftragt, ist die Nettokaltmiete im Durchschnitt rund 20 Cent pro m² günstiger als bei Wohnungen von privat. Allerdings müssen Mieter in diesen Fällen zusätzlich noch die anfallende Maklerprovision (max. zwei Nettokaltmieten zzgl. MwSt.) tragen.

Bei den Mietern, deren Mietverhältnis in den letzten zwei Jahren begonnen hat und deren Miete seitdem nicht erhöht wurde, zeigt sich zudem eine deutliche Preisdifferenz zwischen auf Immobilienportalen inserierten und unter der Hand vergebenen Wohnungen. Wurde eine Wohnung über ein Immobilienportal gefunden, ist sie im Schnitt knapp 1,30 Euro teurer als wenn sie privat über Freunde, Bekannte, Nachbarn, Kollegen, Verwandte oder direkt vom Vermieter vermittelt wurde.

Literaturverzeichnis:

Held, Tobias; Schmitz-Veltin, Ansgar; Strauß, Matthias; Pazerat, Alexander (2017): Wohnungsmarkt Stuttgart 2019. Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2019.

Jacobi, Lucas (2019): Stuttgarter Mietspiegel 2019/2020 liegt vor. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2019, S. 124-126.

Kauermann, Goeran; Thomschke, Lorenz; Braun, Reiner (2016): Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte. Was definiert „moderne Mietspiegel“? empirica paper Nr. 236.